





DECKBLATT  
V. 18.2.94



### A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- △ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- STRASSENVERKEHRSFÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- GARAGEN UND ZUFAHRTEN
- GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- ☁ ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
- D DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCH. AUSGEBAUT WERDEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- MF MERKBLATT FÜR "FEUERSICHERHEIT" BEACHTEN  
DACHNEIGUNG 44 - 50°  
KNIESTOCK MAX. 25 cm v. OK RD. bis FUSSPFETTE  
EG. FFB. 35 cm über OK. F. STRASSE
- △ SICHT - SCHUTZ DREIECK
- ⚡ FLÄCHEN F. VERSORGSANLAGEN - ELEKTRIZITÄT
- ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG
- P STELLPLÄTZE
- ⌊ LARMSCHUTZWALL SIEHE SCHNITT

### B. Zeichenerklärung für Hinweise

- VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
- ▨ BESTEHENDE BEBAUUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 752/11 FLURSTÜCKS - NR.
- C RECYCLING-CONTAINER
- ERDMULDE F. OBERFL. WASSER



**Stadt Zirndorf**

beschließt die Änderung des

**Bebauungsplanes Anwenden-Süd**

als

**Satzung**

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) i.V. mit §§ 1 folgende WoBauErlG i.d.F. vom 17.05.1990 (BGBl. I S 926), ferner der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) Art. 7 Abs. 1 und 2 und Art. 91 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S 420).

**§ 1**

Der Bebauungsplan Anwenden-Süd wird in seinem schriftlichen Teil § 5 wie folgt ergänzt.

Neuer Absatz 3:

Für die Wohnhäuser sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf von Oberkante Rohdecke aus für den gemauerten oder betonierten Bereich 25 cm betragen. Hierzu darf noch eine Pfettenhöhe von maximal 16 cm hinzukommen; das Kniestockrohmaß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette darf max. 41 cm betragen. Ist also die Pfette aus konstruktiven Gründen höher als 16 cm, hat sich das Maß des gemauerten oder betonierten Kniestockes um dieses Maß zu reduzieren.

Die Pfette darf im äußersten Fall außen fluchtbündig mit der äußeren Mauerwerkskante sein.

Die Festlegung der Kniestockhöhe gilt für die Hauptumfassung der Gebäude. Bei Rücksprüngen kann sich der Kniestock erhöhen. Der Rücksprung bzw. die Rücksprünge dürfen jedoch nur 1/3 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen.

Neuer Abs. 4:

Sofern das natürliche Gelände höher liegt als das Straßenniveau, gilt die Festlegung, daß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß bis max. 10 cm über dem Geländeanschnitt liegen darf.

Ausnahmsweise kann die Höhe max. 70 cm Oberkante fertige Straße betragen, wenn auf den Kniestock verzichtet wird und die Pfette in der Ebene des Fußbodens des Dachgeschosses liegt.

**§ 2**

Im Teilbereich der Grundstücke Fl.Nr. 760/2 und /3, Gemarkung Leichendorf, Ecke Storchenweg/Falkenstraße, wird die Bebauung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wie folgt geändert:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 760/2 und /3, Gemarkung Leichendorf, sind 4 Wohneinheiten, auf dem Grundstück FL.Nr. 760/3, Gem. Leichendorf, sind 6 Wohneinheiten zulässig.

**§ 3**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 18.02.1994



STADT ZIRNDORF

Virgilio Röschlein  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan Zirndorf, Anwenden-Süd****Begründung**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die baurechtliche Möglichkeit zu schaffen, auf den Grundstücken je ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Die Schaffung von Mietwohnraum dient zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes. Die Stadt Zirndorf, als Siedlungsschwerpunkt gemäß LEP, soll durch entsprechende Ausweisungen zur Wohnraumschaffung beitragen. Die Änderung stellt die städtebauliche Konzeption nicht in Frage, da die gestalterischen Merkmale Geschoßfläche, etc., beibehalten werden.

Die Erhöhung der GRZ ergibt sich aufgrund des Stellplatznachweises.

Die weiteren Ergänzungen dienen der Klarstellung bzw. wurden aufgrund der natürlichen Gegebenheiten erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchgeführt. Von der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.1994 bis 03.02.1994 im Rathaus Zirndorf, Zimmer Nr. 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 04.03.1994



STADT ZIRNDORF

1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.02.1994 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 04.03.1994



STADT ZIRNDORF

1. Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wurde der Rechtsaufsichtsbehoerde am ...7.3.94... vorgelegt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begrueudung ab ...19.4.94... gem. § 12 Satz 1 BauGB oeffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde am ...15.4.94... ortsueblich bekanntgemacht und ist ab ...16.4.94... rechtsverbindlich.



**Stadt Zirndorf**  
- Stadtverwaltung -

Erster Bürgermeister